

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS EM SÃO PAULO



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
**URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL
Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC)
São Paulo, 2021

Sumário

APRESENTAÇÃO	3
CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO	3
Estrutura e fluxo de atividades	6
AÇÕES REALIZADAS EM 2021	7
Gargalos e soluções identificadas	7
PROJEÇÃO DE 2020 E AÇÕES EFETUADAS EM 2021	10
ATUALIZAÇÃO DE DADOS E ASPECTOS QUANTITATIVOS	11
PLANEJAMENTO PARA 2022	18
SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC	19

APRESENTAÇÃO

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), através da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) apresenta o Relatório Anual (Dezembro/2020 a Novembro/2021) e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2022 relativo à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, conforme disposto no art. 329, inciso XIV, do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal 16.050/2014. Que ficará disponível na página oficial da coordenadoria.¹

Este relatório está dividido em três partes:

1. **CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO** - iniciando por uma breve apresentação do contexto da aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo.
2. **AÇÕES REALIZADAS EM 2021** – na sequência relatamos o balanço das ações realizadas em 2021, considerando o Plano de Trabalho previsto e as demais ações implantadas neste ano pela SMUL/CEPEUC relativas ao PEUC.
3. **PLANEJAMENTO PARA 2022** - apresentamos a proposta de Plano de Trabalho para 2022, com ações e incremento de atividades previstas a serem executadas ao longo do próximo ano.

As informações acerca da legislação que regulamenta a aplicação do PEUC no Município de São Paulo, bem como do processo de aplicação do instrumento, podem ser consultadas no sítio eletrônico da SMUL ou nos demais Relatórios Anuais, apresentados nas Reuniões Ordinárias do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

A função social da propriedade é o princípio norteador do direito de propriedade no Brasil. De acordo com ele, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ter um uso condizente com os interesses da sociedade, isto é, o proprietário adquire com o direito de

1

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133

propriedade também deveres. No caso dos imóveis urbanos, os interesses da sociedade se refletem nas regras de ordenação da cidade definidas pelo Plano Diretor Municipal. Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis e simultaneamente colabora para a segurança, bem-estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo.

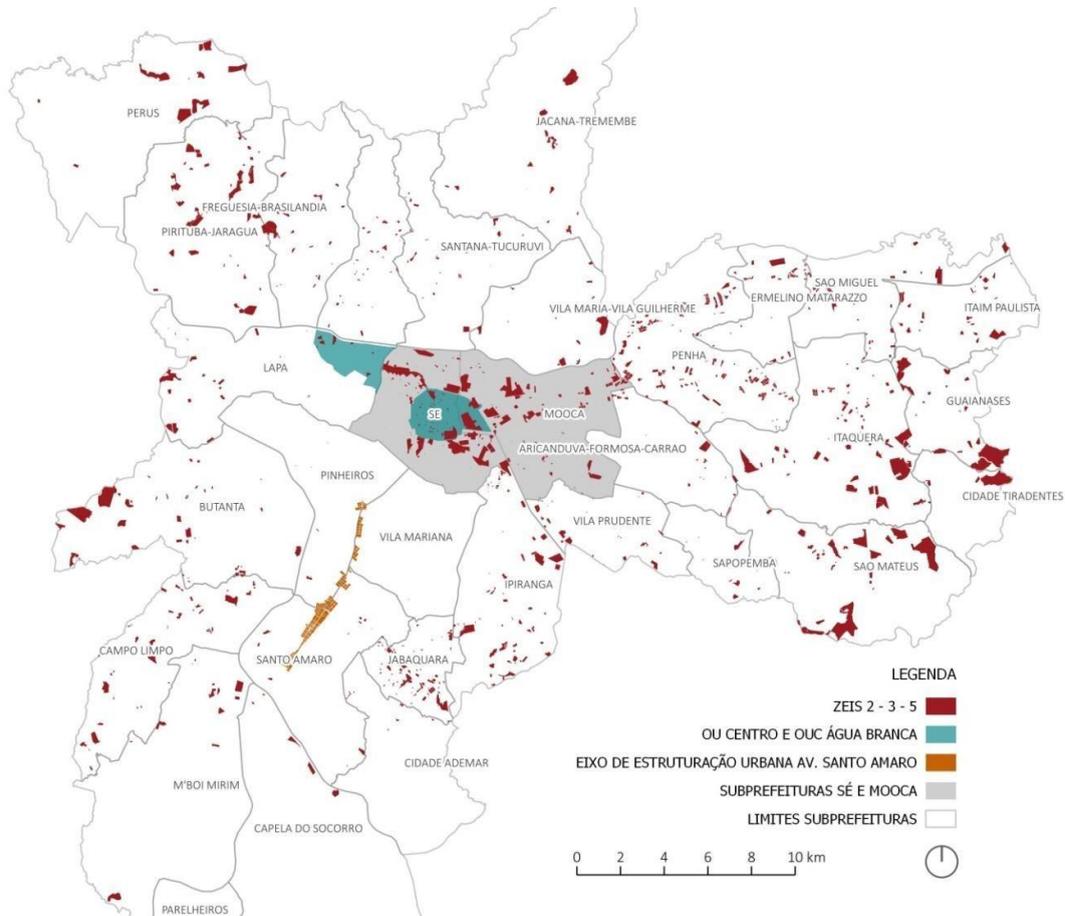
O PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório) é um instrumento urbanístico previsto pela Constituição Federal de 1988 no seu art. 182 e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), que busca garantir que o proprietário do imóvel ocioso - não edificado, subutilizado e não utilizado - parcele, edifique e/ou utilize o imóvel, de forma a cumprir o seu dever de dar a propriedade a sua função social. Sua finalidade é induzir o proprietário a promover o adequado aproveitamento de seu bem em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal, evitando a degradação do entorno, incrementando a utilização da infraestrutura urbana já instalada, bem como a oferta de imóveis à população, e diminuindo a pressão sobre a expansão horizontal da cidade.

Assim, a política de desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo tem por objetivo garantir o atendimento da função social da cidade, sendo o Plano Diretor (Lei 16.050/2014) o instrumento básico desta política de desenvolvimento e expansão urbana, estando os instrumentos indutores da função social da propriedade caracterizados no artigo 90 do Plano Diretor, quais sejam:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

A atuação de SMUL/CEPEUC incide em quase todo o território da cidade de São Paulo, com áreas prioritárias definidas (mapa 01) em decreto ou deliberadas pela CMPU, são essas as ZEIS 2, 3 e 5 e nos limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca e seu perímetro expandido e o eixo de estruturação urbana ao longo da Av. Santo Amaro. Importante ressaltar que as denúncias apresentadas pela sociedade civil entre outros, dentro das áreas previstas no Plano Diretor, são processadas independentemente da iniciativa de investigação ativa das áreas prioritárias definidas.

Mapa 01. Áreas de aplicação prioritária do instrumento. Fonte: CEPEUC, 2021.



O mapa colaborativo² é a ferramenta principal de denúncias realizadas pela sociedade civil. No site, a partir de dezembro de 2020, é possível registrar as denúncias em todo o território de atuação definidas no art. 91 do PDE.

Para além do mapa colaborativo o maior exemplo é o conjunto de denúncias efetivadas de forma diversa, houve um conjunto de 89 imóveis indicados pela Subprefeitura da Vila Mariana no final de 2020 com indícios de ociosidade, consolidada através do processo administrativo 6059.2020/0004426-9.

² <https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/>

Estrutura e fluxo de atividades

A publicação do Plano Diretor em 2014 e a promulgação do Decreto nº 55.638/14 permitiu ao Município de São Paulo o início das notificações aos proprietários de imóveis ociosos, por meio de uma estrutura administrativa criada em 2013 especificamente para este fim, que atualmente é denominada Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC.

Compete a esta Coordenadoria a identificação dos imóveis ociosos, as notificações para PEUC, o acompanhamento e monitoramento das obrigações dos proprietários.

A análise dos imóveis ociosos obedece a seguinte lógica:

CEPEUC/DCIT

- Efetua a prospecção e cadastro preliminar
- Gerencia os dados e publiciza

CEPEUC/DVF

- Efetua vistoria e relatório com o enquadramento ou não deste imóvel classificando-o conforme a legislação vigente e analisando sua ocupação em relação ao título de propriedade
- analisa recurso e elabora parecer

CEPEUC/DDOC

- Analisa o título da propriedade quanto às questões de domínio e elabora parecer quanto a notificação ou não do imóvel
- Efetua as notificações aos proprietários
- Analisa recurso e elabora parecer

CEPEUC/Coordenadoria

- Elabora o despacho para a notificação dos proprietários
- Aguarda prazo recursal
- Efetua despacho decisório do recurso
 - Deferimento : Arquivo administrativo
 - Indeferimento : Monitoramento

CEPEUC (monitoramento)

CEPEUC/DDOC providencia a averbação da notificação junto à matrícula do imóvel (estamos no momento em tratativas com a Administração para que seja elaborado Termo de Referência que possibilite esta averbação através de convênio com a ARISP – hoje estamos com um volume de cerca de 670 averbações de notificações aguardando serem averbadas nas matrículas).

CEPEUC/Coordenadoria - os processos indeferidos passam para a situação de acompanhamento dos prazos para atendimento ao PEUC, sendo possível o recebimento a qualquer tempo de petições dos proprietários para comprovar o atendimento da função social da propriedade.

Após ser notificado, o proprietário tem o período de um ano para demonstrar à Prefeitura o aproveitamento de seu imóvel: seja através de sua ocupação (no caso de imóveis não utilizados), seja pelo protocolamento de pedidos de alvará de licenciamento (no caso dos imóveis não edificadas ou subutilizados).

Assim, havendo descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o PEUC, os imóveis estarão sujeitos ao tributo de IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme Decreto 56.589/2015.

Cabe à *SMUL/CEPEUC* a elaboração e constante atualização da listagem a ser encaminhada para a Secretaria Municipal da Fazenda (SF) com tais dados.

Este é o ponto sensível desta Coordenadoria que merece todo o cuidado e diligência. O envio dos contribuintes para a listagem de IPTU deve ser criterioso e impecável de modo a evitar impugnações e anulações das decisões aqui deliberadas.

1. AÇÕES REALIZADAS EM 2021

Um conjunto de iniciativas foram tomadas no ano de 2021 em SMUL/CEPEUC com o intuito de organizar demandas que surgiram dos anos anteriores.

Primeiramente houve a continuidade e implementação das tecnologias trazidas pelos contratos com a UNESCO, que possibilitaram a modernização da sistemática de registro e gestão de dados, de prospecção de imóveis e de procedimentos de vistoria.

Por outro lado, havia um grande número de impugnações levadas pelos proprietários à Secretaria Municipal da Fazenda (demandas judiciais ou administrativas) que incorriam na

alteração dos despachos de SMUL/CEPEUC. Isto nos direcionou para diagnosticar quanto aos procedimentos de análise processuais que precisavam ser revistos no âmbito de SMUL/CEPEUC.

Gargalos identificadas e soluções

Três dos principais gargalos giravam em torno do enquadramento/desenquadramento dos imóveis, o cumprimento ou não das obrigações e o aguardo de petições demonstrando atendimento das obrigações.

O enquadramento/desenquadramento de ociosidade levava em conta as informações da planta de quadra (TPCL) gerado pela Secretaria Municipal da fazenda, sem considerar o registro constante na matrícula, isso ocasionou certos desvios e divergências, que poderiam ter sido solucionadas logo no início dos processos.

Já o cumprimento ou não da obrigação foi objeto de inúmeros SEIs da Secretaria Municipal da Fazenda que nos questionaram quanto à continuidade de aplicação de alíquotas de IPTUp, uma vez que o imóvel analisado havia sofrido alterações. A análise isolada do imóvel em PEUC sem a análise dos contribuintes lindeiros de modo a verificar a existência de licenciamento nestes gerou diversas incompatibilidades.

O aguardo de petições trazidas pelos proprietários para a alteração do status do imóvel em PEUC também se mostrou ineficaz, uma vez que por ocasião do fechamento da listagem do IPTUp para o ano seguinte há uma sobrecarga junto à equipe para que haja a análise quanto ao seu atendimento ou não, sendo que tal sobrecarga leva a erros.

Isto nos direcionou para que haja uma mudança estruturante dentro da Coordenadoria de modo que a análise seja mais proativa, valendo-se de ferramentas existentes como pesquisas cadastrais sobre a existência de processos de licenciamento junto aos Sistemas SISPEUC, SIMPROC, SISSEL, APROVA DIGITAL para o contribuinte envolvido e imóveis lindeiros conforme o caso.

Com a entrega dos contratos firmados com a UNESCO, (Sistema SISPEUC - DNA e Metodologia de Prospecção - FUSP) que fomentaram o aperfeiçoamento da metodologia de prospecção dos imóveis e da gestão de dados, estamos estruturando a Coordenadoria para que possamos absorver tais inovações e sanar os gargalos identificados.

SISPEUC é o sistema de dados de SMUL/CEPEUC. Com este sistema foi possível importar informações do antigo banco de dados da Coordenadoria. Em 2021 foram revistas todas as informações registradas no sistema, de forma parcial. Existe um esforço no processo

de consolidação da informação que, quando concluído, permitirá divulgações dinâmicas e mais transparência nos dados dos imóveis e das atividades realizadas pela Coordenadoria.

O objetivo é poder utilizar-se da ferramenta desenvolvida pela UNESCO/FUSP denominada de indicador de ociosidade para imóveis NU que, através do cruzamento de informações de bases públicas, denúncias de focos de dengue (central 156) e concessionárias de serviços públicos é possível vislumbrar indicativos no território de possíveis imóveis Não Utilizados (NU). O índice de ociosidade possibilita um norteamento e funciona como ferramenta de planejamento para verificação da situação desses imóveis.

Com a Pandemia, a UNESCO/FUSP teve a experiência positiva de realizar vistorias remotamente, desenvolvendo uma metodologia de vistoria virtual, que permitiu a continuidade do projeto, tornando esta etapa mais ágil e não prejudicando a análise dos técnicos, uma vez que em caso de dúvida ainda é possível a vistoria presencial do imóvel, isto também é um ganho para o fluxo de análise desta Coordenadoria que está apresentando na revisão do Decreto 55.638/2015 a possibilidade de utilizar a vistoria remota.

Ambos contratos dialogam entre si, permeando os dados apurados pela metodologia junto ao Sistema SISPEUC com novas possibilidades de cadastramento e fichas de vistoria junto ao Sistema.

Como pode ser visto, trata-se de um conjunto de atividades que abrange um volume importante e significativo de informações que demanda um estudo adequado para o correto andamento do fluxo de trabalho.

Compete à SMUL/CEPEUC a coordenação de todo o processo, desde a identificação dos imóveis ociosos, as notificações para PEUC, até o acompanhamento e monitoramento das obrigações dos proprietários e o envio de listagem dos imóveis passíveis de sofrerem IPTUp para o ano seguinte.

Como já relatado acima, estamos em fase de reestruturação da Coordenadoria e absorção das ferramentas contratadas, assim é de extrema importância o aprimoramento dos procedimentos de análise e procedimentos, inclusive com a revisão do Decreto, para que possamos consolidar as informações existentes de modo a trazer eficiência em todo o processo.

PROJEÇÃO DE 2020 E AÇÕES EFETUADAS EM 2021

AÇÃO PREVISTA EM 2020	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2021
<p>Aprimorar a sistemática operacional que permitiu a melhoria dos resultados no ano de 2021</p>	<p>Contínuo trabalho de atualização de todos os dados dos processos físicos no Sistema SIMPROC. Contínuo processo de padronização e sistematização das análises nos processos. Estamos desenvolvendo materiais para regulamentar e dar mais amparo às análises e decisões técnicas, corrigindo as anomalias dos trâmites processuais e realizando reuniões com a equipe técnica para alinhamento dos encaminhamentos e decisões</p>
<p>Revisão e sistematização do banco de dados de SMUL/CEPEUC, a partir da entrega do SISPEUC prevista para fevereiro de 2021, Objetivando um melhor controle e acompanhamento dos fluxos e prazos</p>	<p>Em fevereiro foi iniciada a sistematização. A finalização do contrato e implantação do sistema foi aditada para junho. Desta forma foi necessária revisão da importação de dados e sua padronização naquele mês, se estendendo até o mês de novembro. No momento estamos terminando de consolidar os dados dos processos no SISPEUC através das checagens individuais de processos.</p>
<p>Analisar os imóveis com notificação suspensa</p>	<p>Demos os respectivos encaminhamentos junto aos processos suspensos</p>
<p>Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social da propriedade</p>	<p>A atividade foi realizada preliminarmente e encaminhada à Planurb.</p>
<p>Buscar ampliar a equipe de trabalho de CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise de processos em andamento, estabelecendo mecanismos das etapas</p>	<p>Acréscimo de 2 técnicos e 2 AGPPs à equipe</p>
<p>Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento pela FUSP e após a finalização do mesmo (Prevista para Julho de 2021)</p>	<p>As vistorias e notificações neste ano de 2021 ficaram prejudicadas pelo Decreto de Calamidade Pública oficializado por intermédio do Decreto nº 59283, de 16 de março de 2020, complementado, dentre outras, pela Portaria 16/2020, instituiu-se o regime de teletrabalho e vedação de diligências externas – artigo 8º - cujas exceções ficaram restritas a casos urgentes.</p>

Continuidade da execução do contrato com a FUSP sobre a metodologia de prospecção de imóveis ociosos.	O contrato foi satisfatoriamente encerrado e teve como resultado a metodologia de prospecção de imóveis ociosos e a listagem de cerca de 1700 imóveis com indícios de ociosidade na área de estudo.
Continuidade da execução do contrato para SISPEUC	Sispeuc teve adição de prazo contratual e teve entrega realizada no mês 08/2021. Desde o mês 06 estão sendo feitas padronizações nos bancos de dados e ajustes do SISTEMA que segue com garantia de 01 ano, para ter sua funcionalidade garantida e plena.
Definição de novos procedimentos, elaborar e encaminhar a proposta de aperfeiçoamento do Decreto nº55.638/2014	Durante o ano de 2021 foram realizadas reuniões internas que corroboraram para o corpo da revisão do decreto, a expectativa é o envio formal às instâncias jurídicas para análise entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022
Avaliar os imóveis com dívida ativa a fim de estudar a aplicação de instrumentos urbanísticos como a dação em pagamento e arrecadação por abandono	Os estudos foram iniciados mas devido a outras demandas internas não avançaram
Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU progressivo no tempo e que não deram cumprimento à função social da propriedade	Foi aberto o SEI 6068.2021/0007923-3 para dar andamento na regulamentação dos instrumentos urbanísticos: desapropriação sanção; arrecadação por abandono; consórcio imobiliário; dação em pagamento, uma vez que apenas com a regulamentação desses instrumentos poderemos aplicar nos imóveis que chegaram na última alíquota

ATUALIZAÇÃO DE DADOS E ASPECTOS QUANTITATIVOS

A implementação do Sistema SISPEUC tem permitido que incongruências de informação sejam identificadas e saneadas, ao mesmo tempo que permitiu novas classificações e parâmetros. Isso, junto com o esforço da coordenadoria de preencher lacunas de dados no sistema, têm trazido à luz imprecisões que estão sendo sistematicamente corrigidas, o que pode modificar a percepção referente aos dados. Ou seja, as informações mostradas são as mesmas, mas organizadas de forma mais apurada e precisa. No entanto, essa nova estruturação faz com que certos parâmetros divulgados em anos anteriores não sejam mais comparáveis.

A seguir apresentamos os aspectos quantitativos relacionados à atuação de SMUL/CEPEUC, com o novo padrão de gestão de dados.

O primeiro indicador refere-se aos imóveis prospectados e cadastrados em 2021, que partindo desta Coordenadoria e de denúncias somaram 132 imóveis. Com o contrato firmado com a UNESCO/FUSP somam-se 1724 imóveis prospectados com indícios de ociosidade na cidade de São Paulo. Os imóveis prospectados pela UNESCO/FUSP estão sendo devidamente inseridos no Sistema e trabalhados, havendo demanda represada pela Pandemia.

Os imóveis prospectados passam por uma triagem e posteriormente temos os imóveis efetivamente que são cadastrados, ou seja, que culminaram em processos administrativos instaurados para sua investigação.

Durante o primeiro semestre de 2021 todas as atividades relacionadas a diligências externas foram paralisadas devido à pandemia afetando os números de notificações e vistorias. Sendo parte importante do fluxo de identificação dos imóveis ociosos, o congelamento das vistorias afetaram diretamente os números de SMUL/CESPUC.

Entretanto, este ano foi de reestruturação da Coordenadoria como já abordado anteriormente, com a absorção dos produtos advindos dos dois contratos firmados com a UNESCO, a inserção de dados dos processos físicos junto ao Sistema SIMPROC, alteração na rotina/fluxo de trabalho visando a padronização e o início dos estudos de normatização dos procedimentos internos de análise processual. Em que pese que tais atividades não sejam mensuráveis, a normatização e padronização das análises refletem na otimização de todo o processo, o que resulta em melhor desempenho da Coordenadoria.

No ano de 2021 foram realizadas **08 notificações** até 24 de novembro. A previsão para dezembro é a realização de 18 notificações e expedição de mais 18.

Como foi dito, os parâmetros de análise e publicação de dados foram alterados com a implementação do Sistema SISPEUC. Os novos parâmetros foram definidos de modo a aumentar a transparência, melhorando a possibilidade de auditar os dados publicados, aperfeiçoar o gerenciamento da informação e facilitar o diálogo e leitura com a sociedade civil.

Assim, apresentamos o gráfico 01 que apresenta os números relativos às várias etapas do processo de aplicação do PEUC e IPTU progressivo, dentro do espectro de 2014 a 2021.

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NO CADASTRO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE 2014-2021

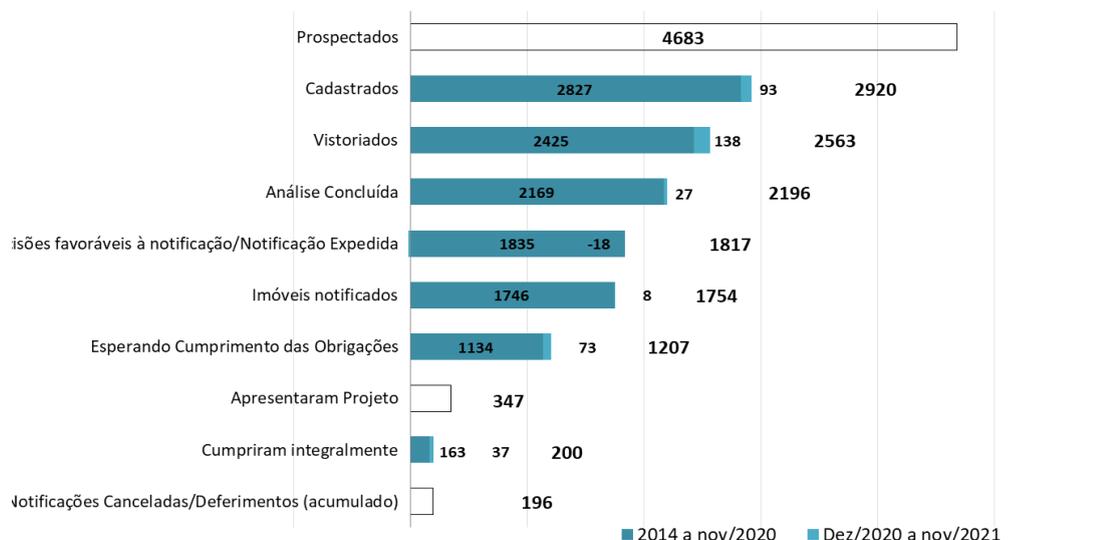


Gráfico 01 - situação dos imóveis em SISPEUC

O Gráfico 02, a seguir, mostra a situação dos 1.764 imóveis notificados: em que 202 imóveis cumpriram definitivamente com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar; para 256 imóveis (principalmente não edificados ou subutilizados) foram solicitados alvará de aprovação e execução de edificação nova ou já estão em obras, e os outros 1.425 ainda não apresentaram qualquer documentação.

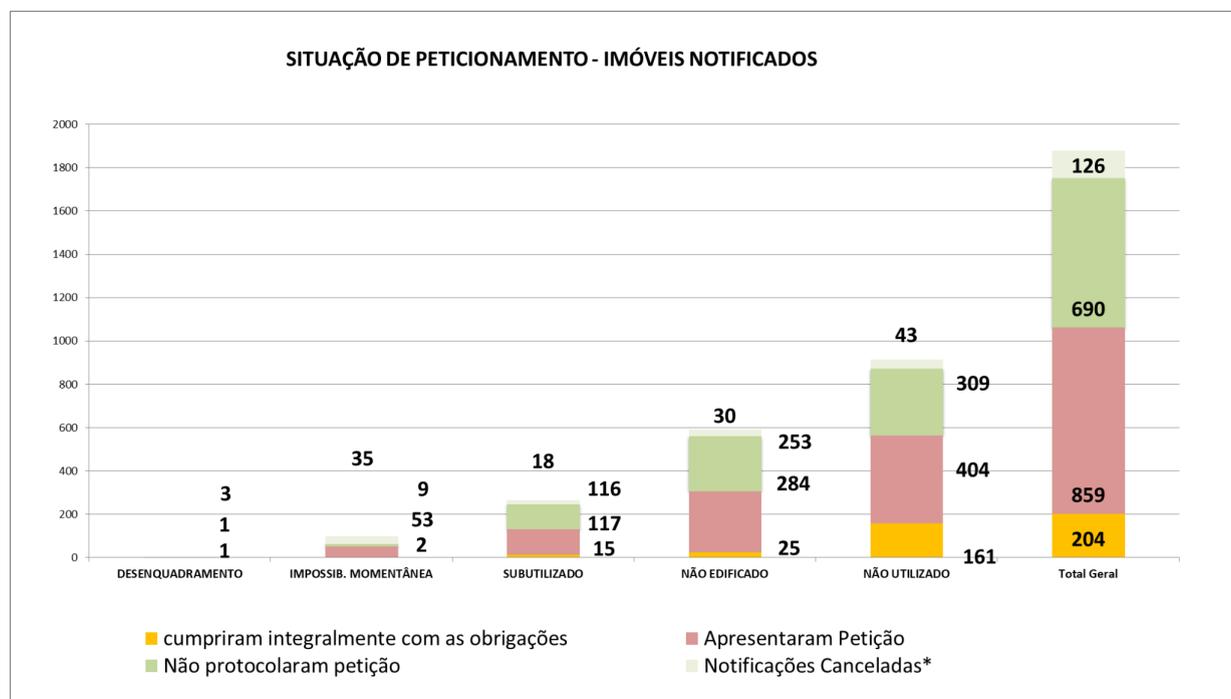


Gráfico 02 - Peticionamentos, cepeuc 2021

Em decorrência das notificações, a Coordenadoria recebe impugnações/petições e recursos de proprietários, o que acarretou no cancelamento efetivo de notificações no decorrer dos 7 anos de aplicação do instrumento. Conforme pode ser observado no Gráfico 05, a seguir, dados que estão sendo consolidados durante as revisões realizadas durante a inserção de dados no SISPEUC. É possível ver que o contingente de cancelamentos é um dos indicadores que tiveram modificação em referência aos anos anteriores, isso provém do saneamento e atualização retroativa de decisões promulgadas antes do fechamento do relatório anterior.

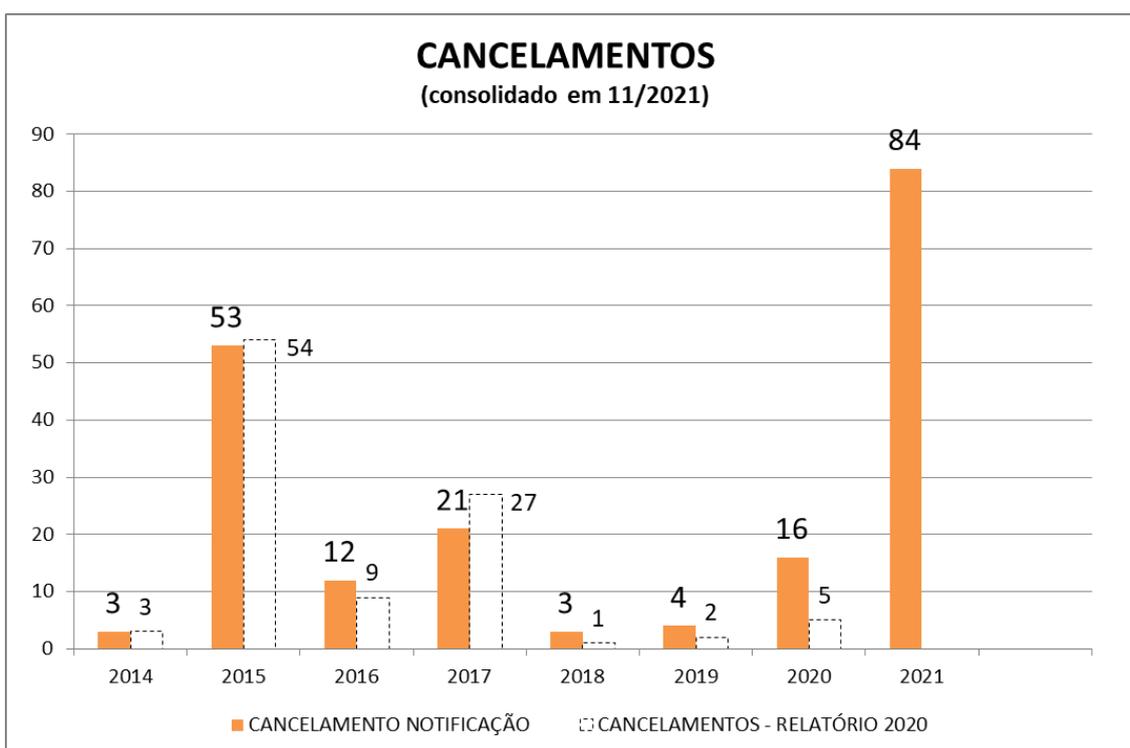


Gráfico 03 - cancelamentos, cepeuc 2021

Neste gráfico é possível verificar o acréscimo de imóveis que foram cancelados em 2021 de modo a justificar a reestruturação da Coordenadoria. Como ainda estamos em fase de análise dos processos existentes é possível que este índice ainda seja alto para o ano de 2022.

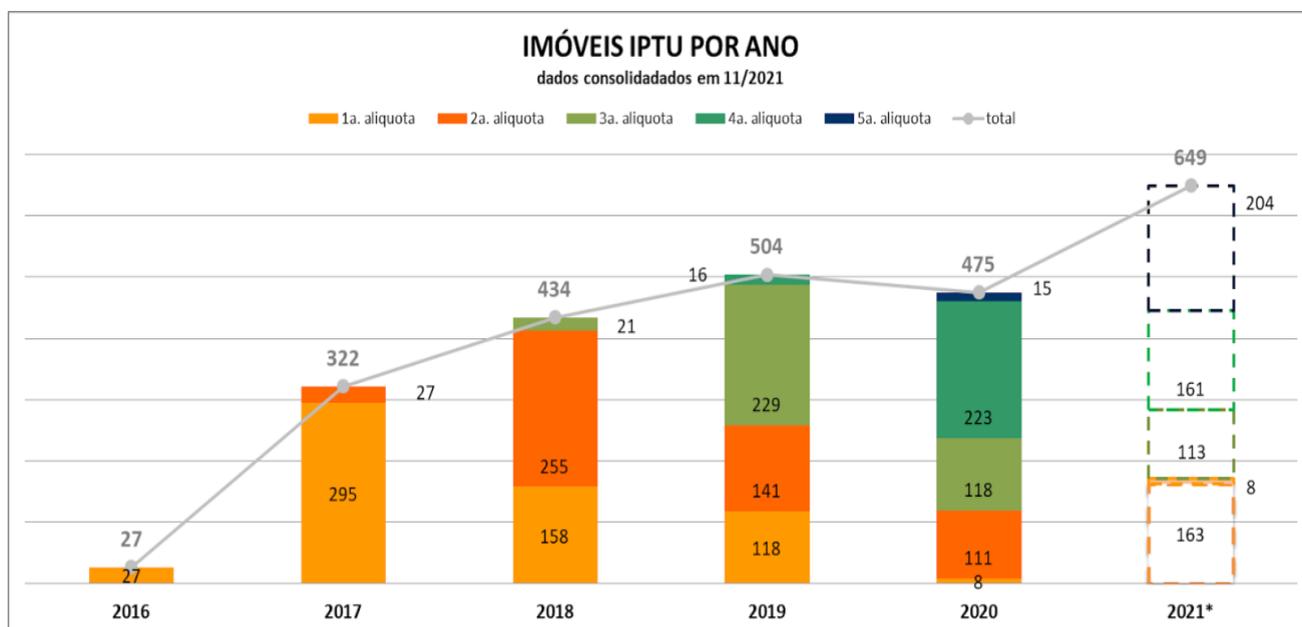
A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo é uma das fases finais e muito importantes do processo de PEUC. Listados para a primeira alíquota de IPTUp, estão quantitativamente demonstrados no gráfico 04, onde no primeiro ano de aplicação deste instrumento em 2016 verifica-se 27 imóveis listados para a cobrança de IPTUp; no ano de 2017, 295 imóveis; no ano

de 2018, 158 imóveis; em 2019, 118 imóveis; em 2020, 8 imóveis; e em 2021 é previsto cerca de 163 imóveis.

As informações consolidadas em 2021 consideraram os envios retroativos desses contribuintes à Secretaria Municipal da Fazenda. Assim, o número de imóveis com cobrança de IPTU Progressivo anual está também demonstrado no Gráfico 04 e classificados pelas sugestão de alíquotas, os valores cumulativos são; 27 imóveis no ano de 2016; 322 em 2017; e 434 em 2018; 504 em 2019, e 2020 foram 475 e a previsão para 2021 é de 649 imóveis.

Em paralelo, SMUL/CEPEUC tem acompanhado com proximidade os Processos Administrativos relativos aos primeiros imóveis que receberam a alíquota de IPTU Progressivo no Tempo (lançados ainda no ano de 2016), correspondente aos primeiros lotes notificados para o PEUC. Caso esses 15 imóveis, notificados em 2014, permaneçam sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo 2021, entrarão no hall de imóveis passíveis de desapropriação, de modo que estarão na 5ª alíquota progressiva pela segunda vez.

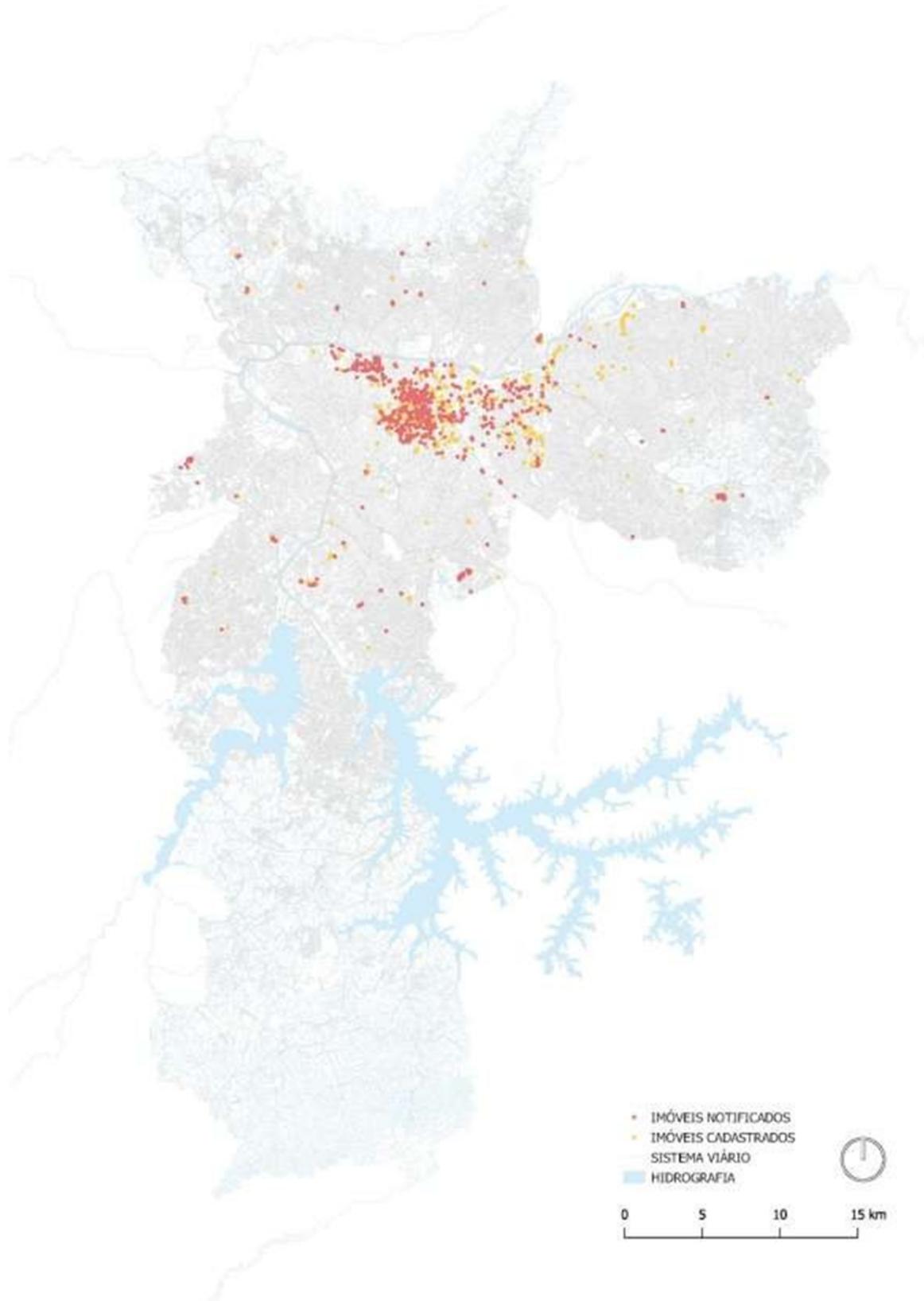
No ano de 2021 é previsto que cerca de 196 imóveis irão ser adicionados à listagem da 5ª alíquota progressiva pela primeira vez, somando-se aos 15 do ano anterior.



*projeção - não foram finalizadas as análises

Gráfico 04 - Iptu progressivo e alíquotas, cepeuc 2021

O Mapa 02 a seguir mostra a espacialização do conjunto de imóveis prospectados/cadastrados para aplicação do PEUC, bem como dos imóveis notificados, evidenciando a aplicação do instrumento nas áreas de ZEIS e regiões centrais do Município.



Mapa 02 - cepeuc 2021

Quando se considera a distribuição por Subprefeituras dos imóveis notificados fora de ZEIS, verifica-se que a maioria se concentra nas regiões da Sé, Mooca e Lapa, regiões nas quais a priorização de notificação objetiva ampliar a densidade populacional e incentivar usos diversificados (cultura, trabalho, residência e outros), conforme o gráfico 05, como foi relatado no relatório anterior.

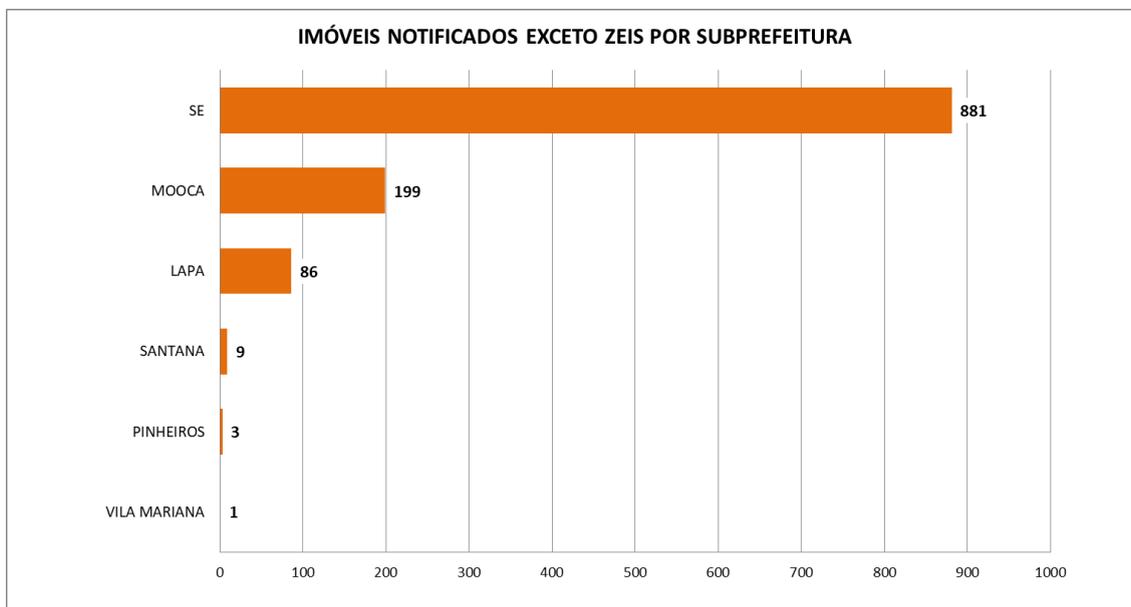


Gráfico 05 - Imóveis notificados exceto Zeis,, cepeuc 2021

Em relação aos imóveis notificados em ZEIS, por sua vez, verifica-se que a subprefeitura do Ipiranga mantém o maior número de notificações, seguida pela subprefeitura da Sé. O Gráfico 06 a seguir, apresenta a distribuição dos imóveis notificados em ZEIS, onde também verifica-se um maior número de notificações nas subprefeituras das áreas centrais.

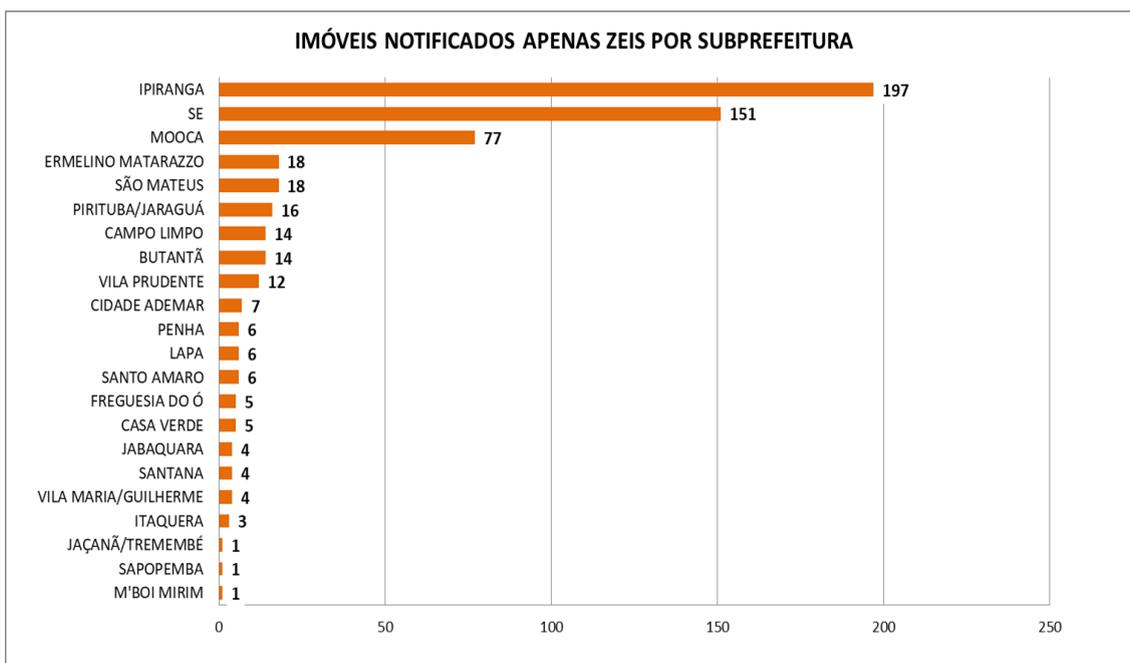


Gráfico 06 - Imóveis notificados ZEIS, Cepeuc 2021

A análise dos imóveis notificados por tipologia, mostra que a maior parcela deles, 49%, referem-se a imóveis não utilizados (874 imóveis). Os demais 32% do total são imóveis não edificados (562 imóveis), 14% correspondem a imóveis subutilizados (254 imóveis), 3% com impossibilidade momentânea de notificar (64), e 0,2% reclassificados após notificação como não se enquadra (5).

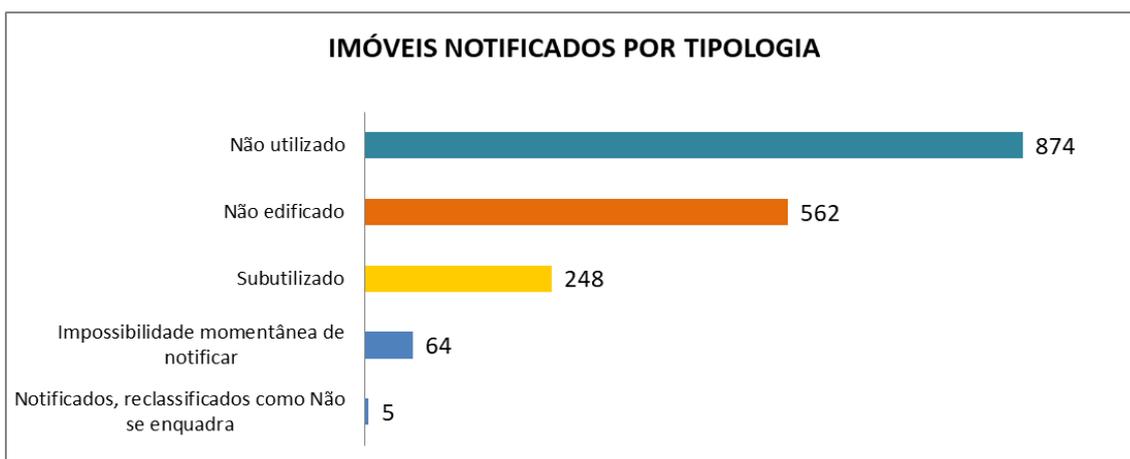


Gráfico 07 - Imóveis notificados, Cepeuc 2021

PLANEJAMENTO PARA 2022

As ações planejadas para o ano de 2022 estão apresentadas a seguir, também agrupadas nos eixos de trabalho relativos à ampliação no processo de aplicação do PEUC e volume de notificações e ações voltadas aprimoramento da gestão e dos processos de trabalho para ampliação da efetividade do instrumento.

O planejamento proposto é resultado das ações iniciadas em 2020 e prejudicadas por conta da Pandemia, sendo portanto executadas de forma parcial em 2021, além de consolidar a aplicação do instrumento, construir bases de análise que permitam absorver todas as metodologias desenvolvidas para o aprimoramento da aplicação dos instrumentos, consolidando a prospecção e vistoria e a gestão de dados. Além disso, promover o debate amplo com a sociedade civil e com os órgãos municipais (visto os imóveis na 5ª alíquota de IPTU Progressivo), de modo a garantir a elaboração e definição das etapas finais do instrumento e as formas de propiciar o efetivo cumprimento da função social da propriedade.

Neste sentido, as ações a serem desenvolvidas em 2022 partem deste cenário e buscam consolidar conceitos, facilitar diagnósticos e aperfeiçoar a análise técnica dos processos:

a) revisão, sistematização e consolidação do banco de dados de SMUL/CEPEUC, a partir da entrega definitiva do SisPEUC, prevista para fevereiro de 2021, objetivando um melhor controle e acompanhamento dos fluxos e prazos, identificando e monitorando as etapas dos processos bem como otimizar a gestão de dados para o planejamento das ações do município;

b) Finalizar a análise dos imóveis com notificação suspensa;

c) Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social (200 imóveis);

d) Buscar ampliar a equipe de trabalho de SMUL/CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos;

e) Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento pela UNESCO/FUSP e após a finalização do mesmo (prevista para julho de 2021);

f) proceder as averbações das notificações junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;

g) Promulgar a Revisão do Decreto 55.638/2014 de modo a permitir a maior agilidade na análise dos processos;

h) Padronizar e instrumentalizar as análises técnicas dos processos de modo a amparar as decisões por meio de Portarias, Ementas e revisão do Decreto 55.638/2014.

i) Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU Progressivo no tempo e que não deram cumprimento a função social da propriedade, dando prosseguimento nos estudos desenvolvidos junto ao SEI 6068.2021/0007923-3.

SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC

SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO

Lei Municipal 15.234/10 – Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo e dá outras providências.

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-15234-2010.pdf>

Lei Municipal 16.050/14 - Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf

Decreto 55.638/14 - Confere nova regulamentação à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, em especial à notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios; revoga o Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010.

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/DECRETO-55638-2014.pdf>

Decreto 56.589/2015 - Regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo.

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/decreto-56589-2015.pdf>

SÍTIOS PARA MATERIAL SOBRE PEUC

Cartilha:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf

Perguntas e Respostas:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172144

Infográfico:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/infografico-funcao-social-da-propriedade/>

Listagem de imóveis notificados em virtude do descumprimento da Função Social da Propriedade:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133

Relação de imóveis cadastrados para aplicação dos instrumentos da Função Social da Propriedade:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133

Imóveis notificados:

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Monitoramento do PEUC:

<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

